

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/25/101120
Datum collegebesluit: 9 september 2025
Datum commissievergadering: 29 september 2025
Datum raadsvergadering: 14 oktober 2025

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Nota Woonbeleid gemeente Wassenaar 2025
Portefeuillehouder: Wethouder Bloemendaal
Programma: 4 Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: De gemeente Wassenaar ontwikkelt woonbeleid om de woningmarkt betaalbaarder te maken voor starters, ouderen, doorstromers en bijzondere doelgroepen. Dit beleid sluit aan bij de wens van de raad om de beleidsinstrumenten voor het woonbeleid optimaal te benutten en het past binnen de afspraken van de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (Woondeal). De belangrijkste maatregelen zijn het stellen van volkshuisvestelijke voorwaarden, waaronder het gericht sturen op (instandhouding van) betaalbare woningbouw en specifieke doelgroepen. Na vaststelling van de Nota Woonbeleid, werkt het college van burgemeester en wethouders het beleid via beleidsregels verder uit. Het college streeft ernaar deze beleidsregels eind 2025 vast te stellen.

Bijlagen: Nota Woonbeleid gemeente Wassenaar 2025

Beslispunten: 1. De Nota Woonbeleid gemeente Wassenaar 2025 vast te stellen

Relatie met: ☐ Agendapunt:
☐ Toezegging:
☒ Motie: 333 Motie GL PvdA CDA om de Wassenaarse woningmarkt in beweging te krijgen
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Nota Woonbeleid gemeente Wassenaar 2025

Inleiding

De ambities op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de Woonvisie 2021-2025 en het Coalitieakkoord 2022-2026. Daarnaast heeft de gemeente in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (woondeal) afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. Deze afspraken gaan niet alleen over het aantal nieuw te bouwen en te transformeren woningen, maar ook over het aandeel betaalbare en sociale huurwoningen. Van de gemeente wordt verwacht dat zij deze woondeal realiseert door actief te sturen op de bouw van deze woningtypen en de beschikbare (juridische) instrumenten effectiever en doelgerichter in te zetten (om goed regie te kunnen voeren op de volkshuisvesting beschikt de gemeente over diverse middelen om meer invloed uit te oefenen op een betaalbare woningmarkt).

Tevens heeft de gemeenteraad op 4 maart 2025 met motie 333 het college opgedragen te onderzoeken met welke (juridische) beleidsinstrumenten de woningmarkt in Wassenaar beter in beweging kan worden gebracht. De nota Woonbeleid geeft hier uitvoering aan.

Op dezelfde datum heeft de raad, met het geamendeerde raadsbesluit (Z/23/081235/409553) naar aanleiding van raadsinformatiebrief 130 'Appreciatie aanbevelingen Rekenkameronderzoek Effectief Woonbeleid', het college verzocht om onder andere de woonvisie te actualiseren en af te stemmen op de regionale doelstellingen, een toegankelijke woonmonitor te ontwikkelen en de werkprocessen te herzien.

Beoogd effect

Het in beweging krijgen van de woningmarkt in Wassenaar, het beter afstemmen van de woningvoorraad op de woonbehoefte, het bevorderen van doorstroming en het versterken van de leefbaarheid in de gemeente Wassenaar.

Argumenten

1.1 De Nota Woonbeleid stelt kaders voor uitvoering van de beleidsinstrumenten

Om de woningmarkt in Wassenaar weer in beweging te krijgen, zijn richtlijnen nodig. De Nota Woonbeleid vervult deze rol door een samenhangend geheel van uitgangspunten te bieden waarop beleidsinstrumenten kunnen worden ontwikkeld en toegepast. De nota is een uitwerking van bestaande beleidsdocumenten, waaronder de Woonvisie 2021-2025, de begroting 2025, het coalitieakkoord 2022-2026 en het Rekenkameronderzoek Effectiviteit woonbeleid van juli 2024. Daarnaast geeft zij het college handvatten voor de verdere invulling van het woonbeleid binnen de kaders van de Omgevingswet. Zo vormt de nota een fundament voor een toekomstgericht en effectief woonbeleid in Wassenaar.

1.2 De raad heeft de bevoegdheid om kaders te stellen op het gebied van het woonbeleid

De raad is verantwoordelijk voor het formuleren van beleidsmatige uitgangspunten met betrekking tot het woonbeleid. Hiermee bepaalt de raad de koers van het woonbeleid en

bewaakt de raad de gemaakte afspraken – zoals de afspraken van de Woondeals – of deze daadwerkelijk worden nagekomen.

1.3 Van de gemeente wordt verwacht dat de afspraken in de Woondeals worden waargemaakt

Van de gemeente wordt verwacht dat zij uitvoering geeft aan de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (Woondeal), door actief te sturen op de bouw van betaalbare woningen en de beschikbare (juridische) instrumenten effectiever en doelgerichter in te zetten.

Met deze Nota Woonbeleid stelt de raad kaders vast die zowel aansluiten bij de lokale woonbehoeften als bij de uitgangspunten van de regionale Woondeal, zoals de norm van tweederde betaalbare woningen. Het beleid geeft de gemeente meer grip op de woningmarkt, waardoor zij gericht kan sturen op woningtypen en doelgroepen, onder andere via uitbreiding en beter gebruik van de bestaande woningvoorraad.

1.4 De beleidsnota geeft uitvoering aan de motie 333 van 4 maart 2025

In motie 333 van 4 maart 2025 heeft de raad het college opdracht gegeven om (juridische) beleidsinstrumenten te verkennen die kunnen bijdragen aan het in beweging brengen van de Wassenaarse woningmarkt. Deze beleidsnota biedt het college richting en kaders voor de verdere uitwerking en inzet van deze instrumenten.

1.5 Met het vaststellen van de nota wordt vrijwel volledig uitvoering gegeven aan de zeven punten uit het geamendeerde raadsbesluit van 4 maart 2025

Met het vaststellen van de Nota Woonbeleid worden vrijwel alle punten uit het geamendeerde raadsbesluit van 4 maart 2025 uitgewerkt, namelijk de punten 1 (gedeeltelijk), 2, 4, 5, 6 en 7. Hoewel de woonvisie hiermee niet wordt geactualiseerd, zorgt de Nota er wel voor dat het woonbeleid wordt afgestemd op de regionale doelstellingen, wordt vooruitgelopen op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, de werkprocessen worden herzien, een toegankelijke woonmonitor wordt ontwikkeld om de voortgang ten opzichte van de doelstellingen inzichtelijk te maken en de raad wordt geïnformeerd over de planning en uitvoering van de aanbevelingen.

Kanttekeningen

1.1 Invloed van woonbeleid op marktwerking en investeringsklimaat

Het sturen op woonbeleid met de verplichting dat twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn, kan het financiële rendement van woningbouwprojecten verlagen. Hierdoor kunnen marktpartijen minder geneigd zijn om te investeren, wat de dynamiek van de woningmarkt beïnvloedt.

1.2 Het vaststellen van het woonbeleid en de uitwerking kunnen financiële gevolgen hebben

Het realiseren van tweederde betaalbare woningen waarbij het streven is om te komen tot 30% sociale huurwoningen, vraagt om een zorgvuldige afweging van financiële en ruimtelijke mogelijkheden. Hoewel dit percentage bijdraagt aan betaalbaarheid en inclusiviteit, kan het in sommige gevallen leiden tot lagere grondopbrengsten of een complexere projectontwikkeling. Door slimme inzet van instrumenten zoals het vereveningsfonds en nauwe samenwerking met

woningcorporaties, kunnen deze uitdagingen beheersbaar blijven en ontstaat ruimte voor een evenwichtige woningbouwprogrammering.

1.3 Het verschil tussen de Omgevingswet en het woonbeleid is nog niet helemaal zichtbaar

In de Nota Woonbeleid is nog niet helemaal zichtbaar hoe de relatie met de instrumenten van de Omgevingswet wordt gelegd. De koppeling met de Omgevingswet is vooralsnog niet scherp en het is belangrijk om het verschil te verduidelijken tussen woonbeleid dat onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving en daarmee onder de Omgevingswet valt en woonbeleid dat daarbuiten ligt. De aspecten van de fysieke leefomgeving moeten namelijk te zijner tijd landen in het integrale omgevingsplan.

Voor de kaderstellende nota in dit stadium is dat maar beperkt relevant en tegelijkertijd geldt dat deze nadere uitwerking in belangrijke mate tot de uitvoering behoort. De rol van de raad bij dit voorstel is kaderstellend: de raad stelt de structuur- en omgevingsvisie vast (waarvan wonen een belangrijk onderdeel is) en bepaalt in de Nota Woonbeleid de kaders voor het woonbeleid. Deze nota bevat aspecten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving als aspecten die daar niet onder vallen.

Binnen deze kaders werkt het college de beleidsregels uit en verankert deze in het omgevingsplan, dat uiteindelijk weer door de raad wordt vastgesteld. Daarmee is de beleidsmatige cirkel rond en is de verantwoording richting de raad geborgd.

	Binnen fysieke leefomgeving (valt onder Omgevingswet)	Buiten fysieke leefomgeving (valt onder andere wetten)
Waar gaat het over?	Ruimtelijke en fysieke aspecten van wonen	Sociale, financiële en organisatorische aspecten van wonen
Voorbeelden	- Locatiekeuze woningbouw - Bestemmingen/omgevingsplan - Bouwvoorschriften en duurzaamheidseisen - Hoogte, dichtheid, architectuur - Geluid-, lucht- en milieunormen - Infrastructuur en voorzieningen rond woningen	- Huurprijsregulering (puntensysteem) - Huurtoeslag - Woningtoewijzing en inschrijfsystemen - Woonzorg (begeleid wonen, ouderenhuisvesting) - Corporatiebeleid en prestatieafspraken - Subsidies/leningen voor bewoners
Voornaamste wetgeving	Omgevingswet (en besluiten zoals Bkl, Bal, Bbl)	Woningwet, Huisvestingswet, Huisvestingsverordening, Huurprijzenwet, Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen
Besluitvorming	Gemeente (omgevingsplan), provincie, rijksoverheid	Gemeente, rijksoverheid, woningcorporaties
Procedure & bezwaar	Omgevingsvergunning, planprocedure Omgevingswet	Andere procedures per wet (bijv. bezwaar via huurcommissie)

Uitvoering: Financiën

Het vaststellen van de Nota Woonbeleid heeft geen financiële consequenties.

Uitvoering: Juridisch kader

- Artikel 108, lid 1 jo. artikel 147, lid 2, van de Gemeentewet: wettelijke grondslag voor de bevoegdheid van de raad tot het vaststellen van, i.c., dit beleidsplan.
- Artikel 42, lid 1, van de Woningwet: wettelijke grondslag voor vaststellen woonvisie, o.a. dit beleidsplan vormt een uitwerking van de bestaande woonvisie 2021-2025.

De definitie en bevoegdheid met betrekking tot beleidsregels zijn vastgelegd in artikel 1:3, lid 4, en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op basis hiervan kunnen bestuursorganen beleidsregels vaststellen ter invulling van hun bevoegdheden, waaronder die welke voortvloeien uit de Omgevingswet. Wanneer in het omgevingsplan sprake is van open normen kan het, ter bevordering van duidelijkheid en rechtszekerheid, wenselijk zijn deze nader uit te werken in beleidsregels. Conform artikel 4:81 Awb is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om dergelijke beleidsregels vast te stellen.

Uitvoering: Communicatie, Bekenmaking en Inwonersparticipatie

De Nota Woonbeleid wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De woningbouwcorporaties worden betrokken bij het opstellen van de beleidsregels. Na vaststelling van de beleidsregels door het college worden deze op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt om werking te krijgen en wordt de raad daar met een raadsinformatiebrief over geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
loco-gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester